

Verslag Kwaliteitsteam De Geesten

Aanwezig Kwaliteitsteam De Geesten
Mario Hendrixx, Vereniging Dorp, Stad & Land (voorzitter en architect);
Jos van de Lindeloof, Vereniging Dorp, Stad & Land (landschapsarchitect);
Hans Lucas, Adviesburo Landschap en Onderzoek (landschapsecoloog);
Freek Lugt (historicus en burgerlid);
Rob van der Velden, Atelier Dutch (stedenbouwkundige).
Gemeente Oegstgeest
Wendy Regeer (projectleider);
Florine Groenewoud (project- en beleidsmedewerker).

Datum 19 juli 2022
Zaaknr. Z/22/155241/311079

1. Opening & welkom
2. Vaststelling agenda
Agendapunt 'Hydrologie' wordt toegevoegd als agendapunt 10a.
3. Vaststellen verslag 21 juni 2022
Vastgesteld met een kleine tekstuele toevoeging bij agendapunt 4 (laatste alinea).
4. Mededelingen
Mario Hendrixx (MH) was tot 2016 werkzaam bij EGM Architecten. Zijn dienstverband bedroeg 36 jaar. Nu EGM Architecten betrokken is geweest bij de massastudies voor de VSO Leo Kanner en het Beeldkwaliteitsplan De Geesten acht MH het van belang hier melding van te maken.
5. Presentatie Rob van der Velden, Stedenbouwkundige visie De Geesten
Rob van der Velden geeft een presentatie over de totstandkoming en nadere toelichting op de uitgangspunten voor de Gebiedsvisie De Geesten.
6. Kennismaking portefeuillehouder Ruimte en Wonen, Elfred Bus
Het kwaliteitsteam en portefeuillehouder Bus (EB) maken op informele wijze kennis met elkaar en bespreken de voordelen van vroegtijdige inzet van het kwaliteitsteam en het belang van goede samenwerking met gemeentelijke ambtenaren.

Het kwaliteitsteam beoogt voorts zo veel mogelijk transparantie in haar advisering. Ten aanzien van bedrijfseconomische informatie van gebiedseigenaren realiseert zij zich dat wellicht een terughoudende opstelling nodig zal zijn.

EB wordt graag actief geïnformeerd en aangemerkt als agendalid van het kwaliteitsteam. Indien het kwaliteitsteam danwel EB het van belang acht, sluit hij fysiek aan bij relevante agendapunten.

7. Introductie casus Zwaluwlaan 2, ontwikkeling Kwekerij/Kapschuur (Rivierduinen)

In 2018 is aan Rivierduinen een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een kapschuur op het bouwvlak van de kwekerij. Rivierduinen heeft de huidige kapschuur (Koolmeeslaan) verkocht aan Oudendal en huurde tot voor kort deze schuur terug. Inmiddels heeft Oudendal de huur opgezegd en wenst Rivierduinen uitvoering te geven aan realisatie van een nieuwe kapschuur. Het bestemmingsvlak op de kwekerij is echter gesitueerd in NNN-gebied en langer dan tien jaar onbenut. Om die reden is dit bouwvlak geschrapd in het bestemmingsplan 2021.

Rivierduinen en gemeente zijn in overleg tot een mogelijke oplossing gekomen. Namelijk het integreren van de kapschuur in een nieuwbouw samen met het gebouw de Groene Cirkel (met winkel en enkele verblijfs/kantoorruimten voor personeel en cliënten van Rivierduinen). Om de twee gebouwen met elkaar te integreren is een uitbreiding van het bouwvlak en de hoogte nodig. Deze uitbreiding is niet voorzien in het bestemmingsplan en vanwege de ligging in NNN is overleg met de provincie noodzakelijk.

8. Zwaluwlaan 2, ontwikkeling Kwekerij/Kapschuur, Gerdie van Driel, Portefeuillemanager vastgoed bij Rivierduinen

Rivierduinen heeft in schets een tweetal massastudies gemaakt van een gecombineerde nieuwbouw kapschuur/kwekerijgebouw.

Het gebouw dient de volgende functies te bevatten:

- opslag materieel ter groenbewerking
- werkplaats
- ruimte voor dagstart
- kleedruimtes en toiletgroepen
- kantoor en
- winkel.

Er zijn twee varianten van de massastudies gemaakt, één in een rechte opstelling en één in een hoekopstelling.

De rechte opstelling heeft de voorkeur van het kwaliteitsteam. Hiervoor wordt het gebouw wel langer, breder en hoger (3 meter goot, 6 meter nok) met dakramen aan de noordzijde. Ter plaatse is al sprake van verharding rondom het gebouw waardoor uitbreiding geen aantasting van natuurwaarden veroorzaakt. Het gebouw is geschetst als éénlaags met een Asymmetrische kap, dit geeft een uitstraling van boeren eenvoud, het team acht dit positief en bijzonder passend voor de locatie. Het team geeft de volgende suggesties mee aan Rivierduinen voor nadere planuitwerking:

- afwerking van gebouw met roodgebakken dakpannen danwel een groen dak (sedum);
- ecologische toevoegingen aan het gebouw ten gunste van vleermuizen (dakpannen) en huismussen (nestkasten) zijn passend gelet op de biotoop van de kwekerij;
- wellicht is het een optie in de toekomst de plastic tunnelkas te vervangen door een duurzame variant waarop transparante zonnepanelen kunnen worden geplaatst. Gezien de ligging van de nieuwbouw onder de bomen worden zonnepanelen daar afgeraden;
- eventueel toevoeging van noodtrap aan noordoostzijde gebouw.

Rivierduinen dankt het kwaliteitsteam voor de input en gaat verder aan de slag met planuitwerking. De gemeente neemt contact op met haar afdeling vergunningen en de provincie aangaande dit voorstel.

9. Presentatie Wendy Regeer: Parkeeronderzoek De Geesten

In de zienswijzen en beroepsprocedure van het bestemmingsplan zijn zorgen geuit over de impact van parkeren op het plangebied. Conclusie van het daarop gehouden parkeeronderzoek (maart 2022) was dat niet voor alle deelgebieden voldoende parkeergelegenheid bestond en restcapaciteit niet voldoende was om tot een sluitende balans te komen. Het parkeerterrein van de Julianaschool kan mogelijk uitkomst bieden. Onderzocht dient te worden of extra parkeergelegenheid mogelijk is, zijn parkeervlakken nog te optimaliseren, uit te breiden of kan parkeren in een gebouwde voorziening of ondergronds parkeren worden opgelost?

Het nu nader geïnitieerde onderzoek geeft inzicht in:

1. huidige parkeersituatie
2. toekomstige parkeersituatie en
3. toets (past het).

Uitgangspunten van het aanvullende onderzoek zijn:

- Parkeren op eigen terrein;
- Historisch wordt gesaldeerd;
- Parkeren binnen 10 meter van gebouw, waar mogelijk;
- Ondergronds/inpandig/half verdiept parkeren wordt meegenomen, tot 1 laag diep;
- parkeren in openbare ruimte indien de huidige belasting niet meer dan 85% is;
- Endegeesterlaan, in eigendom van Oudendal, wordt niet toegekend aan de parkeervoorziening van Oudendal omdat hiervoor een onttrekkingsbesluit aan de openbare ruimte door de gemeenteraad moet plaats vinden;
- Oplossingen:
 - Parkeerplaats is bestemd voor de LKS en bezoekers Endegeesterbos (erfdienstbaarheid). Eventuele restcapaciteit wordt in eerste instantie niet meegenomen bij het aanbod van het plangebied;
 - De parkeernota biedt de mogelijkheid om op basis van contract de parkeerbehoefte elders onder te brengen.
 - Bij een tekort is een optie dat een langdurig huurcontract tussen Oudendal en gemeente wordt aangegaan m.b.t. verhuur parkeerplaatsen op het parkeerterrein naast de Julianaschool. Gezien de motie om het parkeerplaats terug te geven aan de natuur zal dit door de gemeenteraad besloten moeten worden.

Omwille van de tijd, wordt verdere bespreking van dit agendapunt voortgezet op 16 augustus.

10. Vaststellen agendapunten volgende vergadering (16 augustus)

10a. Hydrologie

Hans Lucas pleit voor een nulmeting van de grondwaterstanden in het gebied met een plan voor peilbuizen en monitoringsfrequentie. De gemeente pakt dit actiepoint op in samenwerking met de afdeling beheer en onderhoud.

11. Rondvraag

Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten, Historische Vereniging Oud Oegstgeest en de familie Van der Velde worden als stakeholders van het plangebied uitgenodigd voor een kennismaking met het Kwaliteitsteam De Geesten.

Vergaderingen van het kwaliteitsteam zijn in principe openbaar, doch het team heeft ook de bevoegdheid zaken in beslotenheid te bespreken.

Het kwaliteitsteam communiceert als eenheid en eenduidig. Alle communicatie-uitingen lopen via de voorzitter of via projectleider Regeer.

12. Sluiting

Actiepunten	Wie	Datum
1. Agenderen 'TD-gebouw'	Gemeente	21-6-2022
2. Plannen kennismakingen gebiedseigenaren en stakeholders <ul style="list-style-type: none">- Park Endegeest Ontwikkeling (16 augustus)- Leo Kanner Onderwijsgroep- Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten, Historische Vereniging Oud Oegstgeest en familie Van der Velde	Gemeente	19-7-2022
3. Wethouder Bus opnemen als agendalid van het Kwaliteitsteam De Geesten	Gemeente	19-7-2022
4. Initiëren overleg afdeling Vergunningen en Provincie inzake planvorming Rivierduinen kapschuur/kwekerij	Gemeente	19-7-2022
5. 'Parkeren De Geesten' opnieuw agenderen voor vergadering 16 augustus	Gemeente	19-7-2022
6. Contact afdeling Beheer en onderhoud over plan voor (nul)meting grondwaterstanden in De Geesten	Gemeente	19-7-2022